

Bebauungsplan Nr. 135.03.13 Am Heidenkopf

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlass und Ziel des Bebauungsplanverfahrens

Die GIU Flächenmanagement KG beabsichtigt, auf der Fläche „Am Heidenkopf“ ein hochwertiges Wohngebiet zu entwickeln. Das Plangebiet liegt an der Schnittstelle der Wohngebiete Eschberg und Kieselhumes mit dem Landschaftsschutzgebiet Nr. 5.08.02 „St. Johanner Wald“ und dem Gewerbegebiet Quellenstraße, Bereich ehemaliges SHD-Gelände.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Entwicklung eines Wohngebietes in einer städtebaulich integrierten Lage zur Schaffung eines innenstadtnahen Wohnraumangebotes.

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 135.03.03 „Kaninchenberg, Heidenkopferdell, Sportplatzanlage und Wasserbehältergrundstück nördl. am Kieselhumes, Pater-Delp-Str., Eschberger Weg, Quellenstraße“ aus dem Jahr 1983. Dieser Bebauungsplan setzt für das vorliegende Plangebiet keine Baugebiete, sondern überwiegend „Flächen für die Forstwirtschaft“ fest.

Zur Realisierung einer Wohngebietsentwicklung ist daher die Änderung dieser Festsetzungen erforderlich.

Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereichs

Das rund 5,25 ha große Plangebiet liegt im Bezirk Mitte im Stadtteil St. Johann. Der Geltungsbereich umfasst den Parkplatz des Schwarzenbergbades und die südlich angrenzenden Waldflächen im Eigentum der GIU zwischen Kieselhumes und Eschberg.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die rückwärtigen Grenzen der bebauten Grundstücke in der Straße Am Kieselhumes, durch die Straße „Am Kieselhumes“, durch die östliche Grenze des Parkplatzes für das Schwarzenbergbad,
- im Osten durch die bebauten Grundstücke in der Peter-Zimmer-Straße (Hausnummer 74 und 63-93),
- im Süden durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Peter-Zimmer-Straße 21 – 39, durch die Peter-Zimmer- und Bertha-von-Suttner-Straße
- im Westen durch die rückwärtigen Grenzen der bebauten Grundstücke in der Bertha-von-Suttner- und der Hanna-Kirchner-Straße.

Standortbeschreibung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine nach Süden geneigte bewaldete Fläche. Sie stellt den Endpunkt eines sich aus dem Stadtwald erstreckenden Grünzuges dar.

Der höchste Punkt des Plangebietes befindet sich südlich des vorhandenen Parkplatzes. Der niedrigste Punkt befindet sich im Südwesten im Bereich der Bertha-von-Suttner-Straße. Die maximale Höhendifferenz beträgt ca. 40 Meter.

Die umgebenden Wohngebiete sind im Osten entlang der Peter-Zimmer-Straße geprägt durch zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung, im Westen durch vier- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser. Im Süden schließen sich Verwaltungs- und Gewerbenutzungen an.

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich weitgehend im Eigentum der GIU Flächenmanagement KG. Der Parkplatz des Schwarzenbergbades befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt.

Städtebauliches Konzept

Der Siegerentwurf des städtebaulichen Mehrfachbeauftragungsverfahrens des Büros Wandel Lorch Architekten aus Saarbrücken entwirft ein neues Wohngebiet um eine gemeinsame grüne Mitte.

Nahe an der bestehenden Topographie, mit geringem Versiegelungsgrad, nicht zuletzt durch eine effiziente Ringerschließung und einen wesentlichen Anteil an Geschosswohnungsbau, entspricht die Konzeption einem städtischen Quartier.

Auf der großzügigen grünen Mitte werden Grün- und Sportflächen möglich. Im Übergang zu den Häusern sind private Freiflächen für die Erdgeschosse vorgesehen.

Der platanenbestandene Quartiersplatz als öffentliche Terrasse am Eingang des Areals ist zusammen mit der Waldkita und dem Pavillon Auftakt, Treffpunkt und Teil der Qualität und Identität des neuen Viertels.

Die Erschließung und Durchwegung des Grundstücks erfolgt talseitig mit dem fahrradgerechten Zugang von der Peter-Zimmer-Straße bzw. Treppen u.a. von der Bertha-von-Suttner-Straße direkt durch die grüne Mitte bis zur Quartierterrasse und vernetzt das Fußwegesystem weiter bis zum Schwarzenbergbad.

Die MIV Zufahrt liegt auf der westlichen Seite des bestehenden Parkplatzes, ohne zusätzliche Flächen zu versiegeln. Der heute gänzlich gepflasterte und versiegelte Parkplatz für das Schwarzenbergbad sollte an dieser stadtklimatisch sensiblen Stelle baumbestanden sein und ein grünes Blätterdach erhalten.

Der Wohnungsmix verknüpft die Reihenhäuser an der Ostseite, den Geschosswohnungsbau um die grüne Mitte und die Einfamilienhaus-/ Doppelhaustypologien an der Süd- und Westseite. Die Hangsituation wird auf der Süd- und Westseite der Mehrfamilienhäuser durch Sockel ergänzt. Diese bilden zum einen qualitätsvolle private Terrassenflächen und die Zonierung zur Straße, zum anderen nehmen Sie die notwendige Parkierung unter den Gebäuden auf.



Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 135.03.03 „Kaninchenberg, Heidenkopferdell, Sportplatzanlage und Wasserbehältergrundstück nördl. am Kieselhumes, Pater-Delp-Str., Eschberger Weg, Quellenstraße“ aus dem Jahr 1983. Dieser Bebauungsplan setzt für den überwiegenden Teil des vorliegenden Plangeltungsbereichs Flächen für die Forstwirtschaft fest. Der Parkplatz des Schwarzenbergbades ist als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche festgesetzt. Im nordöstlichen Randbereich ist das bestehende Landschaftsschutzgebiet nachrichtlich übernommen.

Mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans werden die bestehenden Festsetzungen ersetzt. Das bestehende Landschaftsschutzgebiet wird nachrichtlich übernommen.

Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB mit Umweltprüfung aufgestellt, da die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht vorliegen.

Es wird eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der verwaltungsinternen Stellen durchgeführt.

Im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens werden die Rahmenbedingungen für die Planung ermittelt. Insbesondere sind gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Natur- und Umweltschutzes und der Landschaftspflege zu betrachten. Dazu gehören z.B. die Untersuchung der klimatischen Auswirkungen, floristische und faunistische Bestandserhebungen mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Untersuchung der Betroffenheit geschützter Arten.

Darüber hinaus sind ggf. noch weitere Untersuchungen auch zur infrastrukturellen Erschließung notwendig.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für die Fläche des Geltungsbereichs Wald dar. Der Flächennutzungsplan muss daher im Parallelverfahren nach §8 Abs. 3 BauGB geändert werden.